

Zeitschrift: Trans : Publikationsreihe des Fachvereins der Studierenden am Departement Architektur der ETH Zürich

Herausgeber: Departement Architektur der ETH Zürich

Band: - (2021)

Heft: 38

Artikel: trans magazin im Gespräch mit Jacqueline Badran

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-981497>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

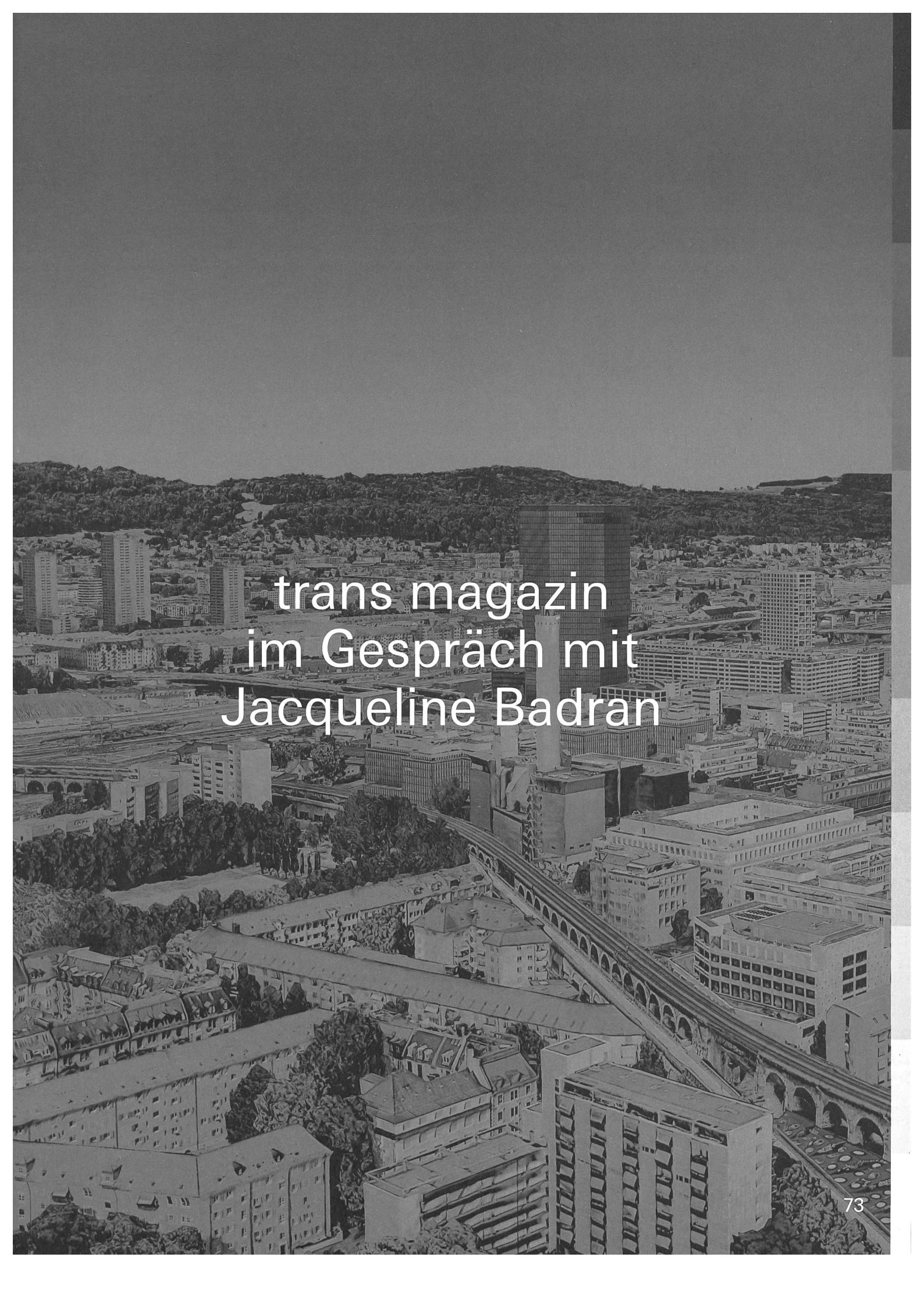
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 13.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

A black and white aerial photograph of a Swiss city, likely Bern, showing a mix of traditional and modern architecture. In the foreground, there's a large industrial or construction site with several tall chimneys and a long bridge spanning a river. The city extends into the background with more buildings and hills. The sky is overcast.

trans magazin
im Gespräch mit
Jacqueline Badran

Wir treffen Jacqueline Badran online und sie wird unseren Erwartungen trotzdem in allen Aspekten gerecht. Das geplante Interview mit ihr wird zu einem Seminar über Bodenökonomie, ein Fach, das es an der ETH Zürich schon lange geben sollte.

JB Ihr solltet endlich mal etwas über die ökonomischen Aspekte des Bodens bringen und das nicht neben irgendwelchen anderen Sachen. Also die ökonomischen Aspekte des Bodens, wir reden hier vom grössten volkswirtschaftlichen Gut, das wir auf der Welt haben. Der grösste Posten im Haushaltsbudget der meisten Menschen. Wohnen ist lebensentscheidend, ökonomisch wie auch sozial. Und ihr macht das nicht an der ETH, ihr forscht nicht, ihr bringt das nicht ein. Ich finde, das geht nicht. Der Immobilienmarkt ist die grösste Umlaufmaschinerie auf der ganzen Welt... Was betrifft euch denn? Es ist straflich, wie die Bodenökonomie an der ETH vernachlässigt wird.

TM Das hängt doch auch damit zusammen, dass Professor_innen gebaut haben müssen, um eine Stelle zu bekommen an der ETH. Da sie Architekt_innen mit Praxiserfahrung sind, sind sie eng verbunden mit Baukonzernen. Beruflich interessieren sie sich schon für diesen Aspekt.

JB Sie leiden doch darunter, wer der Auftraggeber ist. Wenn im Auftrag von Immobilienkonzernen, Immobilieneigentümern, Börsenkotierten gebaut wird, dann hört man bei jedem Bauentscheid hinten dran die Tastatur von ihren Controllern, die sagen «unsere Rendite sinkt, das geht nicht». Die Architekten leiden ja selber darunter, dass ihnen der Spielraum genommen wird und damit Werte, die früher in der Architektur wichtig waren.

Klar waren Kosten auch immer ein wichtiges Element, aber so im Fokus wie heute, wo die Immobilie nicht mehr als Lebensraum wahrge nommen wird, sondern als Kapitalverwertungs veranstaltung, das ist neu. Das hat die ETH gefälligst zu beleuchten. Es ist inakzeptabel für eine öffentlich und gut finanzierte Institution, dazu zu schweigen. Es ist inakzeptabel für eine so renommierte Architektur-Hochschule. Genau dieser Aspekt hat 1:1 Auswirkungen auf die Architektur und auf den Städtebau. Auch volkswirtschaftlich für die Leute. Wisst ihr wie viel Wert die Immobilien der Schweiz haben? 4200 Milliarden – 4,2 Billionen nur in der Schweiz. Gedankenexperiment: Wenn der

Bund das aufkauft oder die Gemeinschaft, also wir, und das in Allgemeinbesitz übergeht und man würde eine Nutzungsgebühr von 2% verlangen, berechnet nach Unterhalts- und Erneuerungskosten, dann könnte man sämtliche Steuern abschaffen und wir würden immer noch mehr einnehmen. Versteht ihr, es ist das grösste volkswirtschaftliche Gut, von dem wir hier reden! Und dieser Kapital stock, so nennt man das ökonomisch, der wird zu mindestens 4% verzinst.

Und das fliesst jedes Jahr aus der Volkswirtschaft in die Immobilienbranche, da kann mir doch niemand sagen, es sei nicht entscheidend, wem das gehört und wie viel Rendite das abwirft. Das ist die ökonomische Seite, das ist die reale Seite. Es ist unser Lebensraum, es sind unsere Wohnungen, es ist da wo wir arbeiten. Wir können nicht nicht wohnen, man kann nicht nicht Boden konsumieren. Allein schon, dass ich existiere braucht einen Quadratmeter Boden, ich kann zwar unter der Brücke wohnen, aber auch da konsumiere ich ein paar Quadratmeter Boden. In der Ökonomie bezeichnet man den Boden, wie auch Luft und Wasser, als primär essentielle Güterklasse. Neudeutsch sagen wir «systemrelevant».

Und deshalb ist der Boden auch der grösste volkswirtschaftliche Faktor und deshalb müssen wir über die Bodenrente sprechen. Rente bedeutet in der Ökonomie ein leistungsfreier Gewinn, ein Gewinn aufgrund der Eigentumsverhältnisse – besser bekannt zum Beispiel durch die «Monopolrente». Ich mache einen Gewinn, allein dadurch, dass mir der Boden gehört. Das ist ein Konzept der Finanzierung, das wir aus dem Feudalismus kennen: die Abgabe des Zehnten. Weil der Boden den Feudalherren gehörte, respektive den Klöstern, konnten die einen Zehnten einfordern. Das Kapital von damals war der Boden. Der ganze Feudalismus basierte auf dem. Der zeitgenössische Kapitalismus beruht auf dem gleichen: Wir zahlen heute einen modernen Zehnten. Punkt. Es gibt 5 Arten von Bodenrenten: Pachtzinsen, Mietzinsen, Planungsgewinne, Infrastrukturgewinne und Verkaufsgewinne; es ist entscheidend, wo diese hinfliessen, denn sie

	sind gewaltig! Schweizweit 4% von 4,2 Billionen, 10% wären 420 Milliarden, und jetzt halbieren Sie das einfacheitshalber: 210 Milliarden. Jedes Jahr führen wir als Volkswirtschaft diese 210 Milliarden den Eigentümern zu.	wer sein Vieh wie lange weiden lassen durfte: Man hat sogenannte Hufrechte verteilt.
TM	Sie ziehen einen Vergleich mit dem Feudalismus. Damals gab es eine Bürgerrevolution, um den Boden zurückzugewinnen. Die Frage wäre dann heute auch, wie so eine nachhaltige Enteignung funktionieren könnte. Sie haben vor einigen Jahren das Vorverkaufsrecht vorgeschlagen.	Diese Strukturen leben bis heute, das ganze Alpwesen bei uns ist nur kooperativ betrieben. Es ist nicht eine Sache von früher, es ist konstitutiv für unsere Eigentumsverhältnisse im Boden, besonders die Abwesenheit von Grossgrundbesitz – im Gegensatz zu unseren Nachbarländern – sowie unsere Urdemokratie. Warum hatten wir Reichs-Unabhängigkeit in der Schweiz? Weil der Wald im Besitz der Kooperativen war und nicht dem Adel, nicht dem Klerus gehörte.
JB	Neofeudalismus im Immobilienmarkt – der Kampf gegen die feudalen Besitzverhältnisse ist ein andauernder Kampf geworden. Die Spitze des Eisbergs damals war die Französische Revolution, wo es darum ging, den Boden zurückzuholen. «Liberté, Égalité, Fraternité» – Égalité bezog sich auch auf «alle haben Zugang». Nicht qua Geburt, sondern durch Leistung. In der Schweiz haben wir unter dem Reformator Zwingli, vor 500 Jahren, einen von zwei jährlichen Zehnten abgeschafft. Noch heute gibt es überall die Zehnten-Scheunen, Bauernhöfe, die «Zehntenfrei» heißen. Was aber den Kern der Schweiz ausgemacht hat, waren die Gründungen, der sogenannten Genossamen im 12. Jahrhundert. Die ältesten datieren bis ungefähr 1115 zurück. Die Bauern haben sich zusammengetan und sich das Land genommen, gemeinnützig. So dass der Nutzen bei den Bauern blieb und nicht als Zehnten dem Feudalherren oder dem Kloster abgegeben werden musste. Damals gab es nur den Boden, das war die ökonomische Ressource schlechthin. Der Gipfel der Revolution gegen die adeligen Habsburger und den Klerus war 1315 die Schlacht bei Morgarten. Es ging um einen Bodennutzungsstreit im Marchgebiet, darum, dass das Kloster Einsiedeln den Zehnten einforderte, die Schwyzer Genossame sich aber ebenfalls als rechtmässige, gemeinnützige Nutzer und Eigentümer des Landes sah. Das Kloster Einsiedeln rief ihren Verbündeten zu Hilfe, die Habsburger, welche auch vom Zehnten lebten. Daraufhin schlossen sich die Genossensamen zusammen. Dieser Zusammenschluss war das Fundament, der Beginn des Siegeszuges von der genossenschaftlichen, gemeinschaftlichen Bewirtschaftung des Bodens bis hin zu Elinor Ostrom, die den Nobelpreis gewonnen hat, weil sie die Kooperativen im Wallis untersucht, und herausgefunden hat, dass die kooperative, gemeinnützige Bewirtschaftung des Bodens mit Abstand die nachhaltigste Form war. 80% des Landes im Kanton Uri gehören heute noch den Genossamen. Auf jeden Fall mussten sie deshalb demokratische Rechte ausprägen, um zu bestimmen, wer wieviel Holz aus dem Wald nehmen durfte, und	TM Und Sie wollen dieses Prinzip wieder etablieren?
JB	Es war ein fundamentaler Unterschied, ob der Boden den Menschen gehört, die ihn nutzen und von ihm abhängig sind. Das ist der sprühende Punkt. Deshalb ist in der Schweiz wie in keinem anderen Land so viel Boden und Wald im Staatseigentum, das gehört Ihnen und mir. In den Ländern, in denen der Feudalismus länger lebte, in Österreich, Deutschland, Italien, Frankreich, auf der ganzen Welt, gehören grosse Ländereien bis heute dem Adel, respektive deren Nachkommen. Es gab nie eine kluge Landreform, das ist alles Erbrecht. Wenn wir also von Lebensraum reden, vom Boden und von der Architektur, dann müssen wir uns die alles entscheidende Frage stellen: Wer kriegt die Bodenrente? Die gemeinnützige Bodenbewirtschaftung ist eine Umverteilung der Bodenrente hin zu denen, die vom Boden abhängig sind. Ein fundamental anderes Prinzip, das heute wahrscheinlich virulenter ist denn je. Man müsste das wieder so machen.	TM Aber wie kriegt man das hin? In einer Stadt, wie sie jetzt ist, gehört das Land vielen verschiedenen Leuten und privaten Investor_innen. Wie bekommen wir das Land wieder zurück?
JB	Also schon mal den Begriff «Investoren» streichen. Das sind Eigentümer, nicht Investoren. Investoren suggeriert, dass man Geld bringt und Arbeitsplätze schafft. Das ist aber nur im Neubau der Fall. In der Regel wird aus dem Bestand gekauft. Immobilien sind Anlageobjekte, und es wird völlig leistungsfrei, ohne dass ein Rappen investiert wird, gekauft und die Miete erhöht. Das ist ein reines Umverteilungsvehikel.	Die Infrastrukturgewinne sind heutzutage die wichtigste Bodenrente überhaupt. Das ist ein Schlüsselbegriff, den man sich merken muss. Sie entsteht, wenn der Staat in Strassen, in Pärke, in Schulhäuser und so weiter investiert.

Das zahlen wir alle, die wir hier sitzen mit unseren Steuern. Was macht das mit dem Immobilienwert? Genau, er steigt! Also subventionieren wir die Immobilienbranche. Die Immobilienbranche ist die mit Abstand meistsubventionierte Branche. Jede Investition der öffentlichen Hand kommt 1:1 den Immobilieneigentümern zugute. Sie steigern aber nicht nur den Verkehrswert der Immobilie, sondern auch den Ertragswert. Ich kann eine Wohnung teurer vermieten, wenn ich sagen kann: 3 Minuten zur Schule und du hast noch einen Park vor der Türe und das Tram fährt auch. Oder?

Traditionell haben wir in der Schweiz eine breite Eigentumsverteilung gehabt. Wenn das Eigentum bei vielen ist, dann kriegt jeder einen Brosamen von diesen leistungsfreien Infrastrukturgewinnen ab. Verteilt sich das auf viele Häuslibesitzer, ist das okay. Je mehr aber das Eigentum konzentriert ist – beim Kapital, bei Institutionellen wie Pensionskassen oder bei börsenkotiert Immobiliengesellschaften – dann wird es ein Problem! Wieso muss ich jetzt Black Rock, JPMorgan, Paribas, das ganze globale institutionelle Investmentkapital, zu dem auch Mobimo, Allreal, SwissPrimeSite und so gehören, wieso muss ich die mit Steuergeldern subventionieren?

Wir beobachten eine komplette Umstellung dieser essentiellen Güterklasse in eine Logik der reinen Kapitalverwertung. Das ist inakzeptabel und das führt zu einer riesigen Umverteilung! 220 Milliarden jedes Jahr, und der Kapitalstock wächst. Er wächst aber nicht, weil mehr gebaut wird, das auch, aber dieser Kapitalstock wächst vor allem, weil er jedes Jahr 3 bis 6% je nach Lage mehr Wert erhält. Unter anderem eben weil der Staat wahnsinnig viel in die Infrastruktur investiert.

Dort, wo der Staat nicht investiert, sinken die Immobilienpreise tendenziell, dort, wo er investiert, steigen die Preise massiv. Da die Rendite aufgrund des Verkehrswerts berechnet wird und der immer mehr wächst, muss auch die Rendite stetig wachsen. Das heisst, es muss immer mehr aus der Volkswirtschaft extrahiert werden. Dieses Geld fehlt dann für produktive Sachen! Es ist unglaublich, wie das unsere gesamte Volkswirtschaft dominiert und so selten zum Thema wird.

TM Aber können wir als Architekt_innen daran überhaupt etwas ändern?

JB [Unterbricht mit einem lauten Schrei!] Ja! Indem man es bewusst macht! Und indem ihr eine Sonderausgabe macht oder vielleicht 50 Sonderausgaben zu dem Thema!

Wir müssen Boden behalten, um unseren Lebensraum zu gestalten – weil man das viel besser machen kann, wenn es einem selber gehört, und wenn es einem nicht gehört, dann hat man eigentlich wenig zu sagen. Das führt dann dazu, dass man öffentliche Infrastrukturen am falschen Ort baut. Wie zum Beispiel an der Pfingstweidstrasse: ein Schulhaus konzipiert als Lärmriegel, in dem grössten feinstaubbelasteten Gebiet, das die Stadt Zürich zu bieten hat. Der Schulweg der Kinder führt über eine vierspurige Strasse. Obwohl wir im Wallis schon für Golfplätze enteignen. Aber hier geht das nicht mal für ein Schulhaus!

Bewusstsein wäre auch schon mal ein Ding wert! Genau nachzuschauen: Was steht denn in unserer Verfassung bezüglich Bauen, bezüglich Wohnungen, bezüglich Immobilien? Es steht dreimal in unserer Verfassung! Dreimal! Es gibt nichts wie das Gut «Wohnen», das in unserer Verfassung so gut geregelt ist – nicht die Gesundheit, nicht die Sicherheit, nicht der Verkehr – und nichts, was sie gleichzeitig so sehr verletzt, wie die Bodennutzung. [siehe Art. 41, 108 und 109 der Schweizerischen Bundesverfassung]

TM Immobilienrenditen sind Teil eines grösseren Kreislaufs. In den letzten Jahren, etwa nach der Finanzkrise 2008, ist das alles aber viel extremer geworden. Wie hat sich das entwickelt?

JB Die Wiederentdeckung der Immobilie als reine Kapitalanlage. Ich würde sagen, in den 90er Jahren hat es richtig angefangen. Mit dem Zusammenbruch des Ostblocks und auch mit dem Aufstieg Chinas, der Entfesselung des Kapitals durch freien Kapitalverkehr: Plötzlich war das Kapital mobil, und Immobilien waren nicht mehr nur eine Anlage für lokales Kapital. Durch die Aufhebung von Kapitalverkehrskontrollen war es erst möglich, dass ausländische Anleger halb London zusammenkaufen, Geld in Golden Bricks, Betongold. Die erste Börsenkotierung einer Immobilienfirma in der Schweiz, war im Jahre 2000: Die SwissPrimeSite, entstanden aus den Immobilienbeständen der Bierbrauer Hürlmann und Feldschlösschen.

Dann kam 2000 der Börsencrash, die geplatzte Internetblase, und schon da wurden Milliarden in den Immobilienmarkt geshiftet, die Wiederentdeckung quasi. 2008 war also einfach nochmals eine Verschärfung. Die Tiefzinsphase, die wir jetzt schon länger haben, hat das noch weiter begünstigt. Aber ich würde sagen, das ist nicht systemimmanent, das ist eine Verstärkung eines ohnehin existierenden Trends.













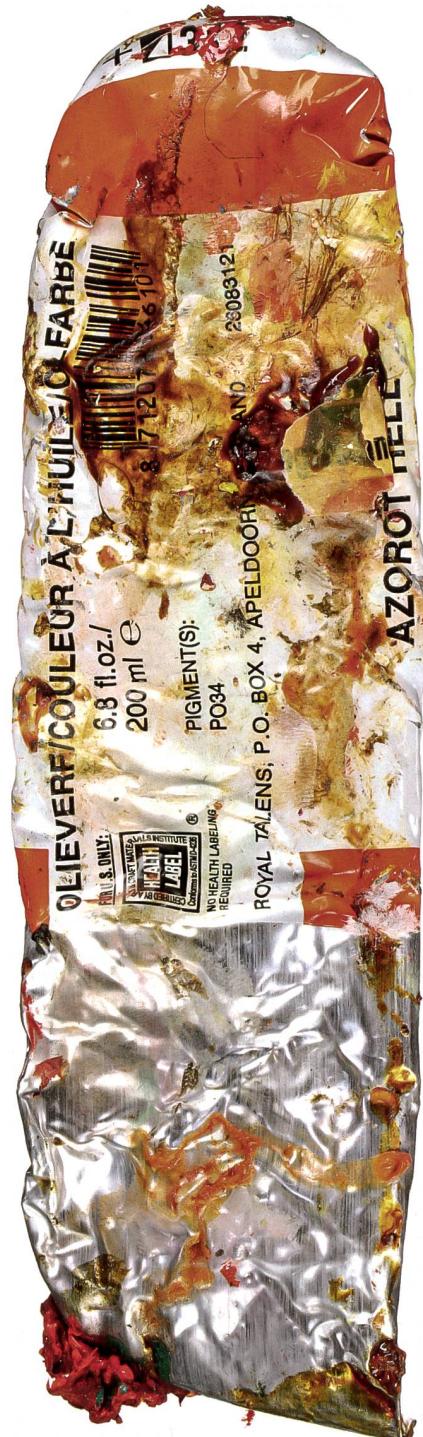




















The photographic series «Pigments» is part of the ongoing book project «L'Atelier» in collaboration with the graphic designer Pierre Benoit about the work of the painter Eric Vial. This future artist's book tends to propose a new understanding of an artist's work through the representation of objects from his studio. Théa Giglio, born in 1995, is an artist photographer based in Switzerland. After obtaining her Bachelor of Arts HES-SO in Photography at ECAL/Ecole cantonale d'art de Lausanne (2019), she is currently pursuing her conceptual and artistic research as part of the Master of Arts HES-SO in Fine Arts, WORK.MASTER—Contemporary Artistic Practices at HEAD – Genève.

Und wir in der Schweiz – Lex Koller! 1961 kam ein sehr konservativer CVPlter, Herr Bundesrat von Moos mit der Lex Koller. Das hiess damals «Gegen die Überfremdung des einheimischen Bodens», aber das war nicht alles – in den Urmaterialien steht, so schön, ich könnte es nicht besser sagen: «Die Verhinderung der Immobilie als blosse Kapitalanlage». Es handelt sich um unsere Wohnungen und unseren Lebensraum. Nicht um irgendeine Kapitalanlage von irgendwelchen Reichen – damals war natürlich eher noch das Bild des reichen Individuums präsent, weil es noch nicht so viel institutionell akkumuliertes Kapital gab. Aber das war unglaublich voraussehend! Heute reagieren viele Länder, wie wir 1961 reagiert haben. Und interessant: Die Lex Koller ist nicht an den Pass gebunden. Es geht nicht darum, «bist du Ausländer oder nicht», sondern «bist du im Ausland». Man hat einen Vorbehalt gemacht, dass die Immobilien denen gehören, die sie hier nutzen, die von ihnen abhängig sind, und nicht einfach Geld parkieren. Siehe London, siehe Paris oder siehe Berlin, wo man einfach Geld anlegen und sagen kann: «Hey du Mieter, den modernen Zehnten abgeben.» Das ist es, was ihr verhindern müsst. Das gilt übrigens nicht nur für die Wohnungen, es gilt auch für die Schulen, die Gesundheitsversorgung, die Stromversorgung und so weiter. Für alle essenziellen Güterklassen.

Es wäre deshalb gut, wenn die ETH ein Fach einführen würde: Bodenökonomie. Da fängt's an! Und da könnt ihr nicht kommen und fragen «Hach, was können wir da jetzt machen?» und Checklisten erwarten. Es fängt beim Bewusstsein an. Wenn ich in einem Vorlesungssaal mit zwanzig ETH-Professoren sitze und keiner weiß, was der Wert der Immobilien ist, und keiner hat eine Ahnung, was Bodenrente ist, geschweige denn was es bedeutet. Was will ich dann politisch ändern? Wenn nicht mal die Facheute verstehen, um was es hier eigentlich geht. Oder? Ich sag's nochmal: Wenn das Schulhaus dort gebaut wird, wo niemand, der bei Trost ist, das hinbauen würde – als Lärmriegel konzipiert – ich meine, man baut eine Schule! Pfingstweidstrasse, Schulweg, hey! Wenn man diese Grundkonstellationen nicht versteht und sich von dem entfernt, was unsere Vorfahren wussten, und dann sagt «Ja, die Preise steigen nur, weil die Zinsen so tief sind». Nein! Wir haben eine Entfesselung und Globalisierung des Kapitals. Und das geht nicht. Aber wir framen das so, und damit ist es abgehakt. No! Das ist nicht wahr. Boden war schon immer die Quelle: Kapital kommt in die Länder rein, baut, buy, dann warten bis die Preise steigen, sell & go to the next country. Das sind Heuschrecken. Das sind Schweinezyklen,

das ist ein offizieller Begriff: Schweinezyklen auf dem Immobilienmarkt.

Das haben wir hier nicht so sehr, weil wir eine Lex Koller haben und so globales Kapital draussen bleibt. Deshalb ist es auch so fatal, dass wir das 2005 gelockert haben und damit ausländisches Kapital wieder indirekt über Firmen wie Mobimo und Allreal in unsere Wohnimmobilien fliessen darf. Da kamen Milliarden von Kapital, eben Black Rock, JPMorgan, Paribas, City Corps und all die, die wir bestimmt nicht brauchen.

Das ist verdrängendes Kapital, nicht ergänzendes Kapital. Aber auf dem Immobilienmarkt ist Kapital nicht der limitierende Faktor. Es ist der Boden, der ist knapp. Kapital gibt es genug! Es sucht seine Rendite.

TM Wie würde eine ideale Situation aussehen? Welche pragmatischen Schritte werden gerade unternommen, von den Leuten, die gegen das ankämpfen?

JB Die 33-Prozent-Initiative [Anm. d. Red.: Die Zürcher Bevölkerung stimmte 2011 mit 76% Ja-Stimmen für eine Erhöhung des Anteils gemeinnütziger, nichtrenditeorientierter Bauträger in Zürich auf mindestens 33%.] kam von mir wie auch die Wohninitiative von Januar, um die gemeinnützigen Bauträger expandieren zu lassen. Ebenso habe ich in Basel-Stadt die Initiative «Boden behalten – Basel gestalten» angestoßen, die ein Verkaufsverbot von Boden verlangte. Diese wurde ebenfalls angenommen mit 68%. Es gibt zudem den Artikel 108 in der Verfassung, der besagt, dass selbstbewohntes Eigentum und der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden sollen.

Auch Genossenschaften, das ist ein Mix aus Wohneigentum und Miete: Miteigentümer, weil man Genossenschaftsanteile hat und gleichzeitig Mieter ist. Es ist der dritte Weg für die, die zu wenig Eigenkapital haben, um sich selber eine Eigentumswohnung oder ein Haus zu kaufen. Daneben haben wir einen Artikel für das Recht auf eine bezahlbare Wohnung [Art. 41], und in Artikel 109 steht, dass man keine missbräuchlichen Mieten erheben darf. Und was ist missbräuchlich? Eine zu hohe Rendite. In Realität wird das jeden Tag gemacht. Wir haben gemäss Verfassung und Gesetz aber eine Kostenmiete mit einem Renditedeckel, der ein halbes Prozent über Referenzzinssatz liegt, 1,75% momentan.

Da draussen? Illegaler Zustand! Alle machen mehr Rendite. Die Schweiz hat ein relativ ideales Korsett, nur nutzt sie es nicht. Sie hat

erstens durch die Lex Koller einen Ausschluss von globalem Kapital aus den Wohnimmobilien, also einen Kern der Lex von Moos – die Verhinderung der Immobilie als blosse Kapitalanlage. The «right thing». Wir haben zweitens eine verfassungsrechtliche Deckelung der Rendite. Das ist das, was die Berliner jetzt total falsch machen.. Die Berliner sagen: «Wir deckeln die Miete». So dumm! Du hattest tiefe Mieten, und warst ein netter Vermieter, jetzt solltest du renovieren – ja das machst du gar nicht, oder? Die Rendite muss beschränkt sein, so beschränkst du gleichzeitig die Miete.

Wir haben eigentlich die Instrumente und die Sensibilität für den Boden. Wir haben ein Expansionsgebot für die nichtrenditeorientierten Genossenschaften und das selbstbewohnte Eigentum, Planungsmehrwertabschöpfung, Grundstücksgewinnsteuer, Renditedeckel bei den Mietenwohnungen. All das dämmt die Bodenrente ein und sozialisiert sie teilweise. Was wir nicht haben, und das ist global eine grosse Lücke: die Regulierung der Infrastrukturgewinne. Zürich investiert in den Hochbau, in den Tiefbau und in Schulhäuser und so weiter. Eine Milliarde jährlich an Infrastruktur, allein in der Stadt Zürich. Auf die gesamte Schweiz sind das etliche Milliarden die investiert werden – natürlich, die Bevölkerung profitiert auch, wenn es Schulhäuser gibt, das will ich gar nicht abstreiten. Aber die Netto-Profiteure sind – leistungsfrei! – die Immobilieneigentümer. Das ist eine ökonomische Fehlkonzeption.

Jedes Land bräuchte eine Lex Koller, weil das Kapital nicht der limitierende Faktor ist, und das renditesuchende, globale Überschusskapital die Preise, und damit die Wohnkosten in die Höhe treibt. Man müsste eine Transmission machen, dass der Boden wieder den Menschen gehört. Das ist zwar nicht mehrheitsfähig, aber es sollte so sein, dass der Grund, der Boden den Menschen gehört, also den Gemeinden, den Kantonen, dem Bund, den Genossenschaften. Und dass man den dann im Baurecht abgibt zu einem Zins, weil so die Bodenwertsteigerung im Volksvermögen bleibt, und die Erträge gehen auch wieder zu den Leuten. Wenn man dann Infrastrukturen baut, subventioniert man sich selber.

Kurz: Wir müssen den Boden, wie auch das Wasser, wieder ins Volkseigentum zurückführen. Und dann Baurechte abgeben über 60, 90 Jahre, das ist eine gute Sache. Demokratiepolitisch gut, weil du nach Ablauf des Baurechts bestimmten kannst, was mit dem Land passiert. Ihr wisst als Architekten, wie wichtig das ist. Es gibt meiner Meinung nach nichts, was demokratiewürdiger ist als das! Das ist unser

Lebensraum. Und da kann man nicht sagen, den konsumiere man nicht oder mit dem habe man nichts zu tun. «Ich kaufe nur Biofleisch und habe nichts zu tun mit Massentierhaltung» – das kann man sagen. Aber gegenüber dem Lebensraum kann man nicht sagen «Der geht mich nichts an! Mit dem habe ich nichts zu tun, und ich wohne jetzt nicht.»

TM Wie kommt es zustande, dass zu hohe Mieten verlangt werden, wenn das doch verfassungswidrig ist?

JB Bis Mitte der 70er Jahre gab es eine Mietpreiskontrolle. Da musstest du bei jeder Mieterhöhung ein Gesuch stellen, um prüfen zu lassen, ob das zu einer überhöhten Rendite führt.

TM Und jetzt ist es andersrum...

JB Man müsste eigentlich, wie bei einer Aktiengesellschaft, jeden Vermieter, der mehr als zehn Wohnungen vermietet, einer Revision unterstellen. Und der Revisor prüft, ob der Renditedeckel eigentlich eingehalten wird. Fertig! Dann müsste man sich nicht selber bemühen, das ist doch eine Sauerei! Du ziehst um, du unterschreibst einen Vertrag nach Treu und Glauben – in der Schweiz herrscht sowieso Vertrauenskultur. Dann sollst du in diesem Monat mit Umzugsstress, nachdem du gerade einen Vertrag unterschrieben hast, sagen: «Ich mache jetzt eine Klage wegen übersetzter Rendite». Erstens wissen das die Leute nicht, und zweitens, wenn sie es wissen, ist es eine grosse Hürde. Früher hatten wir halt diese allgemeine Formularpflicht. Damals wurde der Vormietzins auf dem Formular gemeldet. Da konntest du sehen, wieso du 400 Franken mehr zahlst. Und das hat natürlich eine unheimlich präventive Wirkung, so dass man da nicht einfach irgend etwas hinschreibt.

TM Wieso ist das abgeschafft worden?

JB Ja man wollte die Rendite erhöhen, da stört natürlich eine Formularpflicht. Das wurde hier im Kanton Zürich per Volksabstimmung abgeschafft, worauf wir das dann ein Jahrzehnt später per Volksabstimmung wieder eingeführt haben. Wisst ihr, was die Argumentation war? Bürokratie!

Es wäre nur eine Zahl mehr, dieser Vormietzins. Bürokratie! Aber das kommt an bei den Leuten. Dann heisst es noch Formularpflicht. Doch eigentlich schafft es Transparenz, damit du eine Grundlage hast, überhaupt eine Anfechtung des Mietzinses wegen überhöhter Rendite machen zu können! Ohne diese Grundlage ist dieses ganze Gesetz hinfällig. 99 von 100 machen das

	nämlich nicht. Mein Kollege hat eben gerade geklagt: eine 1-Zimmer-Wohnung, 1900 Franken Miete vorher, dann, ohne dass sie einen Pinselstrich gemacht hätten, 2350 – 450 Franken drauf – das sind einfach so 20% mehr. Er ist dann vor die Schlichtungsstelle und zahlt jetzt 1900, nicht 2350.		TM Was könnte denn gemacht werden, damit diese Wertsteigerung zugunsten der Mieter_innen geht?
TM	Wenn ich mich über Jahre als Vermieter_in so unrechtmässig bereichere, ist das nicht strafbar?		JB ...zugunsten der Menschen geht!
JB	Nein. Es ist quasi gesetzesinkonform, weil die Pflicht bei den Mietenden liegt, dass sie das einklagen. Es gibt eben keinen Automatismus. So sind halt die Mehrheitsverhältnisse in der Schweiz.		Du könntest die Altersvorsorge retten, wenn wir den Renditedeckel einhalten würden, wie es verfassungsmässig vorgesehen ist. Du hättest mehr Leute, die Wohneigentum kaufen könnten. Wenn du 500 Franken mehr Miete zahlst, als du müsstest, ist das eine Perversion. Das ist aber der Durchschnitt – mindestens 500 pro Monat pro Haushalt. Das sind 6000 Franken weniger, die man jährlich sparen kann. Auf ein Arbeitsleben gerechnet, sind das, unverzinst, eine Viertel Million Franken, die einem im Alter oder zum Kauf von Wohneigentum fehlen. Gemäss einer Studie der Bank Raiffeisen, wird, gegenüber dem gesetzlichen Pfad, in der Schweiz alleine jährlich 14 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt. Leute gehen nur mehr arbeiten, um Miete zu zahlen. «You know I need a job to pay the rent.» Das ist ein «beau mot», das gibt es schon immer. Die Wohnkosten, ob selbstbewohntes Eigentum oder zur Miete, sind einfach für 90% der Menschen der grösste Posten im Haushaltsbudget – mit Abstand. Und du musst es zwangskonsumieren! Das bringt die Menschen in ein Hamsterrad.
	Theoretisch ist das gesetzliche Konstrukt rund um den Immobilienmarkt weise und klug. Praktisch ist es wirkungslos. Wenn nun das globale Kapital noch hinzukommt, denn alle wollen in die Schweiz wegen des Schweizer Frankens – Schweizer Franken und Schweizer Immobilien sind sehr wertstabil und gelten als inflationssicher und ertragssicher –, dann verteuert das die Immobilien. Nehmen wir ein Haus mit 1 Million Wert in den Büchern und 50 000 Miettertrag, dann hast du eine Rendite von 5%. Gehen die Immobilien allgemein rauf, hast du diese gleiche Immobilie für 2 Millionen in den Büchern, hast aber immer noch 50 000 Franken Miete. Entsprechend hast du eine Rendite von 2,5%. Dann musst du die Miete verdoppeln, damit du wieder eine Rendite von 5% hast. Wenn also immer mehr Kapital um den gleichen, knappen Boden buhlt, was passiert dann? Die Bodenpreise und Immobilienpreise steigen und damit sinken eben die Renditen, so wie ich das gezeigt habe. Das ist nicht im Interesse des institutionellen einheimischen Kapitals – der Pensionskassen und der Versicherungen. Wir haben genuin ein knappes Angebot. Warum soll ich Land verkaufen, das jedes Jahr sechs Prozent mehr Wert wird? Wenn ich den Boden verkaufe, was mach' ich mit dem Kapital? In die Aktienmärkte? Unsicher. Aufs Bankkonto? Nein, da zahl ich ja sogar noch Negativzinsen. Das geht auch nicht. Gold kaufen, zu volatil. Also lass' ich's im Boden, wenn es jedes Jahr sechs Prozent mehr wird. Das gilt natürlich für alle Städte auf der Welt. Deswegen kaufen Internationale bei uns die Hotels auf. Die machen nichts damit, sie parkieren nur Kapital, weil der Boden jedes Jahr um sechs Prozent an Wert zunimmt! Für euch Architekten ist das relevant, denn, es ist ganz einfach, je teurer das Land, desto mehr geht weg am Bau. Da wird auf die Baupreise gedrückt und damit auch auf die Architektur. Das ist völlig klar.		Früher war es so, dass 50% der Mieterinnen und Mieter sich theoretisch Wohneigentum leisten konnten, wenn sie wollten. Das sind heute 10%. Das ist doch inakzeptabel. Faktisch kommt sozusagen niemand mehr zu selbstbewohntem Eigentum. Die Genossenschaften auf der anderen Seite stagnieren und sind sogar im Marktanteil rückläufig. Dabei haben wir einen Zielwert von 33% in Zürich – also die Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen auf 33%. Ich hätte am liebsten 100% reingeschrieben, doch das ist leider nicht mehrheitsfähig – aber die nächste Generation kann dann 50% reinschreiben, die übernächste 75% und so weiter. Die Tendenz ist die Richtige, aber, «sorry», sind wir ehrlich, es ist ein Tropfen auf dem heißen Stein. Umso mehr braucht es diese Bewusstseinsphase, und umso mehr sind gerade die Menschen aus der Bauwirtschaft in der Pflicht zu sagen «so geht das nicht mehr, so können wir keinen vernünftigen Städtebau machen, wenn wir nur noch Renditeschleudern bauen dürfen, wenn wir das Land nicht besitzen, um klugen Städtebau zu machen».
TM			Für diejenigen, die sich für dieses Thema interessieren: Wie oder wo können sie sich engagieren? Um mitzuhelfen, müssen wir auch selbst Initiative entwickeln.

- JB Zum Beispiel indem ihr verhindert hättest, wie das Stadion da auf dem Pfingstweidareal gebaut wird. Die Hochhäuser und diese dumme Querfinanzierung, die auf die Steuerzahler zurückfällt. Auf diesen letzten grossen Arealen könnte man eine moderne Altstadt bauen, mit Kreislaufwirtschaft. Das wäre doppelt so dicht wie ein Hochhaus und viel menschenfreundlicher. Da gibt es Vorschläge wie die von Neustadt, P.M.! Supercoole Typen, die wollen konkrete Sachen bauen, das sind Realutopisten.
- Man sollte neue Genossenschaften mit anderen Wohnformen gründen. Jetzt komme ich noch auf die gesellschaftspolitischen und sozialen Aspekte. Dieser ökonomische Impact hat auch Einfluss darauf, wie wir unsere Freiheit und unser Leben gestalten können. Wenn ich als Familie verdrängt werde und nach Frauenfeld ziehen muss, wie will ich moderne Lebensformen mit partizipativer Kindererziehung praktizieren, wenn ich 3 Stunden täglich pendle? Hier Schlaf- und Fernsehstätten, da die grossen Ballungszentren und dazwischen Verkehrswege. Das ist scheisse, das wissen wir seit den 60er Jahren, ein Fehler der Raumentwicklung. Wir müssen die Arbeitsplätze zu den Leuten bringen, wir brauchen durchmischte Strukturen. Das ist alles lächerlich, was wir hier machen, und teuer. Sehr teuer. Wir haben das Gegenteil erreicht von dem, wozu wir aufgebrochen sind, von dem, was doch eigentlich zu erreichen gewesen wäre. Dann geht einfach derjenige arbeiten, der mehr verdient, und die andere bleibt zuhause. Der Mann kommt dann um 21 Uhr nach Hause und kann beim Zähneputzen zugucken. Was ist denn das an partizipativer Familiengestaltung? Letztendlich verhindert diese exzessive Abschöpfung der Bondenrente, dass wir menschenwürdig und innovativ planen. Schaut mal, was für Innovation von den Institutionellen kommt, wenn sie bauen? «Null, Nada, Nichts». Die Genossenschaften räumen alle Innovationspreise ab in der Architektur. Hallooo?! Der ganze Rest klaut uns unseren Lebensraum, produziert seelenlose Vierecke, wo die Rendite aus dem Beton raustriebt. Das ist inakzeptabel. Die ETH müsste einen Aufstand machen!
- TM Unsere Pensionskassen sind aber gerade auch ein Treiber des Ersatzneubaus.
- JB Die BVK, die Beamtenversicherungskasse vom Kanton, das ist mein Beispiel von vorhin mit der Mietzinsanfechtung. Die ist auf der schwarzen Liste des Mieterinnen- und Mieterverbandes. Früher waren die Pensionskassen die mit den moderaten Mieten, aber 2005 hat sich etwas geändert: Die Rechnungslegungsvorschriften der Pensionskassen wurden vom Anlagewert, also dem, was ich wirklich für die Immobilie bezahlt habe, in den Verkehrswert geändert. Das heisst, sie mussten ihre Immobilien massiv aufwerten. Da kommt jetzt das Beispiel zum Tragen, das ich vorher genannt habe: Du hast die Immobilie plötzlich nicht mehr für 1 Million in den Büchern, sondern für 2 Millionen. Da musst du die Mieten verdoppeln. Das kannst du im bewohnten Zustand nicht, also wird früher abgerissen. Und wieso wurden diese Vorschriften geändert? Wegen der globalen Kapital- und Ratingagenturen. Mit dem Verkehrswert kannst du besser vergleichen. Das sind so menschenferne Faktoren, da könnt ihr noch lange von gendergerechtem Irgendwas berichten.
- Es ist so extraktiv, wir müssten schon alle in Notwehr-Modus sein – das greift in unsere Ur-Freiheit ein! Wir sind nicht mehr frei, unser Leben so zu gestalten wie wir wollen, aber unsere moderne Gesellschaft der Nachkriegswelt ist doch genau das gewesen, mehr Freiheit, mehr Gestaltungsspielraum. Aber faktisch haben wir wegen der Entwicklungen auf den Immobilienmärkten weniger Freiheit und weniger Gestaltungsfreiheit. Das müsste uns doch schon alle auf die Strasse bringen, und die ETH besorgt machen! Aber massiv. Es geht nicht, dass die Architekten sich nicht zu dem äussern. Dieses Nicht-Sekundieren der Wissenschaft durch die Architektur, das ist das, was mich fast am meisten nervt.
- TM Wir bekommen das auch selten so klar gesagt. Es ist schwer den Blick zu schulen. Was sehen Sie eigentlich, wenn Sie durch die Stadt gehen? Nehmen Sie sie als öffentlich war?
- JB Wenn ich meine Stadtführungen mache, dann gehe ich über die Viaduktbrücke. Das ist ein guter Punkt. Da sieht man rechts nach Zürich West, dort ist das börsenkotierte Kapital: Mobimo, Swiss Prime Site, Halter Immobilien et cetera. Da kann ich dann schön erklären: Hier hat die Stadt Zürich 1,5 Milliarden investiert. Und «cui bono?» Von hier hab' ich aber auch den Blick auf städtische Hochhäuser, die Hardau-Türme. Da kostet eine 3-Zimmer-Wohnung 800 Franken. Dann gehst du in den schiefen Turm von der Allreal neben dem Bluewin Tower, und schon kostet eine Wohnung à 150 Quadratmeter, die oberste, 11 000 Franken. Dann steh' ich da, rechts Börsenkotiert-City und Hardau-Türme, dann links – alles Genossenschaften. In den 1940ern hat das damalige Rote Zürich die Hälfte vom Staatsetat für solche Landkäufe ausgegeben. Sie haben zwar doppelt so viel gezahlt, als sonst üblich war, 200 anstelle von 100 Franken, was damals zu heftigem

Streit geführt hat, nur: Wisst ihr, was das gleiche Land heute wert ist? 10 000 Franken. Wenn ich das gleiche Geld genommen hätte, die 200 Stutz pro Quadratmeter, und in eine Aktie investiert hätte – die Immobilien hätten mehr Rendite gemacht. Von dem her ist es scheissegal, ob die damals 100 oder 200 Franken bezahlt haben, es ist einfach ein superlukratives Business für die öffentliche Hand. Die Stadt Zürich hockt auf Milliarden stiller Reserven. Find' ich sehr angenehm als Stadt, als Bürgerin der Stadt.

Im alten Kreis 5, bei den Viaduktbögen, sind alles Genossenschaften im Baurecht. Das gehört alles der Stadt. Und das siehst du dem auch an. Das ist einfach menschenfreundlich, du willst eher dahin als nach Zürich West. Du siehst auch, wenn die Krawattenträger aus dem Prime Tower kommen, die rennen alle rüber in die netten Cafés und die Blockrandüberbauungswelt. Keiner bleibt in dieser Wüste, in dieser städtebaulichen Unorts-Wüste. Deshalb finde ich das so wahnsinnig schön: Da das renditegetriebene, börsenkotierte Kapital, und hier, gehört uns, super Geschäft und doch lebens- und menschenfreundlich.

TM Es wäre für alle eigentlich gut, genossenschaftlich und in abgegebenem Baurecht zu bauen.

JB Ja, für alle. Und deshalb braucht es mehr davon. Jede Politik muss dahin zielen: mehr davon. Du merkst einfach, da bauen Menschen für Menschen. Das Ergebnis ist augenfällig etwas total Anderes, als wenn Menschen für Kapital bauen, wo es nur darum geht, Kapital renditemässig zu verwerten. Du siehst es den Quartieren an, wer Eigentümer war, wer Eigentümerin ist, wer zu welchem Zweck und aus welcher Motivation gebaut hat. Zunehmend merken die Leute aber, dass ihnen das entgleitet, und plötzlich Sachen dastehen, die sie nie wollten. Sie merken, ihnen schwindet die Kontrolle über den Boden, das ist übersetzt aber auch die Kontrolle über dein Alltagsleben. Viel mehr als die Kontrolle über irgendwas.

TM Aber in der Schweiz ist es möglich, Genossenschaften zu gründen.

JB Ja gut, das ist auch in London möglich, ist einfach nicht so üblich. Es kommt zwar immer mehr, diese «Community» Geschichten und so, aber es ist alles zu langsam. Das hängt damit zusammen, dass die Forschung da nicht vorwärts macht – ihr würdet gehört werden! Wichtig ist nämlich, dass endlich die Wissenschaft etwas sagt. So wie sie es mit dem Klimawandel gemacht hat. In der Architektur und im Städtebau passiert das aber einfach

nicht. Da hast du drei bis vier Exponenten global. Obwohl alle es besser wissen, wobei, es nicht besser wissen, sondern sich einfach nicht damit befassen, in ihren Kokons sitzend und hoffend, dass sie sich irgendwann mal verwirklichen dürfen, indem sie vielleicht eine wunderschöne Europaallee bauen, wo man sich den Namen eigentlich nur beschmutzen kann. Sorry.

TM Die Verantwortungsfrage wird relativ schnell mit der Ausrede der Dienstleistung abgelehnt.

JB Aber alle klagen hinter vorgehaltener Hand! Im gleichen Atemzug, in dem sie sagen, sie seien nur Dienstleister, es liege nicht in ihrer Macht, und so tun, als ob die Rahmenbedingungen ein Naturgesetz wären – was ja pervers ist in modernen Demokratien –, klagen sie, weil sie nicht tun können, was sie wollen. Sie könnten sich ja auch zusammentun, sagen, dass sie das nicht mehr weiter tragen, sagen: «Schaut euch die Resultate an, wir schaffen Non-Orte, wir schaffen Lebensraum, der nicht akzeptabel ist.» Das ist alles so innovationsfeindlich. Da müsstet ihr euch schon lange auf die Hinterbeine stellen und sagen, dass ihr als Dienstleister keine Innovation betreiben könnt, weil die Innovation nicht gefragt ist. Das liegt daran, dass das einzige Ziel die Rendite ist und eben nicht, den Lebensraum zu schaffen, den der moderne Mensch in modernen Kontexten braucht. Entwerferische Fragen sind 1:1 verknüpft mit den ökonomischen Rahmenbedingungen. Wenn Menschen wieder für sich selbst bauen, wie etwa in Genossenschaften, wo sie ihren Lebensraum besitzen, wird auch die Architektur und dementsprechend die Stadtentwicklung besser. Architektur dementiert ihre Rolle in der Gesellschaftspolitik und im Hinblick auf soziologische Aspekte, besonders im Städtebau, nicht, richtig? Ihr überlegt euch das alles, richtig? Wieso fehlt dann die Ökonomie? Die ist nur Teil der betriebswirtschaftlichen Berechnungen, wenn Quadratmeterpreise berechnet werden! Aber im Sinne der Volkswirtschaft, was die gesellschafts- und sozialpolitischen Aspekte ausmacht, fehlt sie! Und es ist eure Rolle als Redaktion einer – sagen wir – «visionären» Publikation, darauf aufmerksam zu machen. Werdet sensibel dafür! Wie auch der Klimawandel sind diese Dinge zu wichtig, um ignoriert zu werden.

Ich plädiere ja immer dafür, dass wir moderne Altstädte brauchen. Das ist die mit Abstand dichteste Form, dichter als Hochhäuser. Denn was vor allem Flächenverschleiss bringt, sind die Verkehrswege. Der grösste Flächenverschleiss sind nicht die Einfamilienhäuser, die auch, aber es sind die Verkehrswege dazwischen. Wenn du wieder die Funktionen dahin bringst,

wo die Leute auch wohnen, und nicht hier das Einkaufszentrum, da die Kulturmeile und dort noch die Schlaf- und Fernsehstätten – dazwischen alle diese Verbindungen – das ist ein Landverschleiss. Das sind alles derart zusammenhängende Aspekte, und dabei spielen Architektur und Städtebau nicht eine Nebenrolle, sie sind nicht «nice to have», sie spielen eine zentrale Rolle.

Und damit sind wir wieder bei den Eigentumsverhältnissen: Wenn wir kluge Sachen bauen wollen, die wirklich visionär sind, die den Menschen selbst dienen und den Zielen dienen, die wir haben, dann kann man das unter gegebenen Eigentumsverhältnissen und der Kapitalverwertungslogik, die zunehmend unser Bauen beeinflusst, respektive die Rahmenbedingung stellt, nicht tun. Das muss doch ein Thema sein. Die Französische und die bürgerliche Revolution gegen den Vorrang des Erbanspruchs auf Bodenbesitz, das prägt uns seit 200, 250 Jahren. Es ist eigentlich Zeit, dass das so ein bisschen in die Architektur sickert! Architekten sind ja auch Bürgerinnen und Bürger, die da in der gebauten Scheisse leben müssen, die auch eine Wohnung suchen müssen, ihre persönlichen Wohnräume haben. Es sind Menschen, die auch Mitglieder dieses politischen Systems sind.

Jacqueline Badran, geboren 1961, ist diplomierte Biologin und Ökonomin. Sie ist unter anderem als Politikerin im Nationalrat, Unternehmerin in der IT-Branche, sowie im Vorstand des Mieterinnen- und Mieterverbands aktiv. Im Speziellen verschreibt sie sich dem Kampf für kompromisslose, ökonomisch und sozial nachhaltige Wohn- und Bodenpolitik.